RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

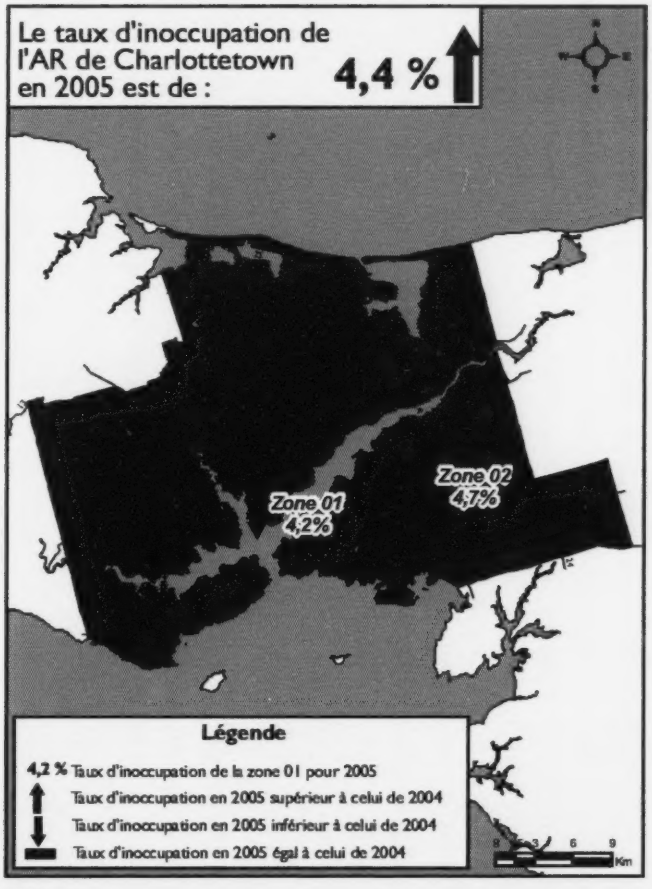
AR DE CHARLOTTETOWN

OCTOBRE 2005

Léger repli de la demande de logements locatifs en 2005

Le taux d'inoccupation augmente pour la quatrième année de suite

Après avoir touché un creux record en 2001, le taux d'inoccupation des immeubles comptant trois appartements ou plus dans l'AR de Charlottetown a évolué à la hausse pour la quatrième année d'affilée. Même si la proportion moyenne de logements vacants est passée de 4,2 à 4,4 % depuis octobre 2004, la demande d'unités locatives reste appréciable en regard des normes historiques. Le taux d'inoccupation annuel moyen des appartements locatifs s'établit à 4,1 % pour la période allant de 1995 à 2005, ce qui comprend trois années où le pourcentage a dépassé le cap des 5 %. Le présent rapport porte sur les résultats de l'enquête réalisée dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements ou maisons en rangée.



SOMMAIRE

Analyse

1 Le taux d'inoccupation augmente pour la quatrième année de suite
2 Les loyers moyens augmentent moins rapidement
3 Les logements les plus chers affichent les taux d'inoccupation les plus bas
4 Les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les petits immeubles
5 Il y a plus de logements disponibles que ne l'indique le taux d'inoccupation
6 La conjoncture propice à la possession d'un logement a-t-elle favorisé la hausse des taux d'inoccupation?
7 Recul attendu des taux d'inoccupation
8 Hausse probable des loyers
9 Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
3.1.1 Taux d'inocc., appart. et log. en rangée
3.1.2 Loyers moyens, appart. et log. en rangée
3.1.3 Univers et unités vacantes, appart. et log. en rangée
3.1.4 Taux de dispon., appart. et log. en rangée

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

En octobre, 166 des 3 781 appartements locatifs situés à Charlottetown étaient vacants. Cependant, contrairement aux années antérieures, le léger accroissement du taux d'inoccupation moyen n'est pas nécessairement attribuable à un type de logement en particulier. Si les studios et les logements d'au moins trois chambres ont présenté des variations notables cette année, c'est surtout parce que l'univers locatif en comptait moins. Étant donné que le nombre d'unités visées par l'enquête a diminué cette année, le taux d'inoccupation risquait davantage de subir des fluctuations. Dans les catégories des logements de une et deux chambres, les taux d'inoccupation ont à peine augmenté; ils sont passés respectivement de 4,0 à 4,1 % et de 3,7 à 3,9 %.

Grâce en partie à la croissance de l'emploi et à la migration nette qui demeure positive, la demande de logements locatifs à Charlottetown est restée passablement vive. La progression de l'emploi a été plus forte de janvier à octobre 2005 (1,5 %) qu'au cours des dix premiers mois de 2004 (0,5 %), et ce, alors que le marché du travail était déjà vigoureux, comme en témoigne le nombre record d'emplois observé dans la région de Charlottetown.

La hausse de l'emploi est par ailleurs liée à celle de l'immigration dans le comté de Queens, en particulier chez les jeunes en âge de travailler. Selon les plus récents chiffres migratoires extraits des données sur les déclarants de Statistique Canada pour l'année 2004, le comté de Queens a enregistré un solde migratoire positif dans le groupe des 18 à 24 ans pour la première fois en plus de cinq ans. L'arrivée de jeunes dans le comté a une incidence significative en ce sens que les jeunes adultes sont généralement plus susceptibles de louer un logement que leurs aînés. En 2001, parmi les ménages dont le principal soutien avait moins de 25 ans, près de 90 % étaient locataires.

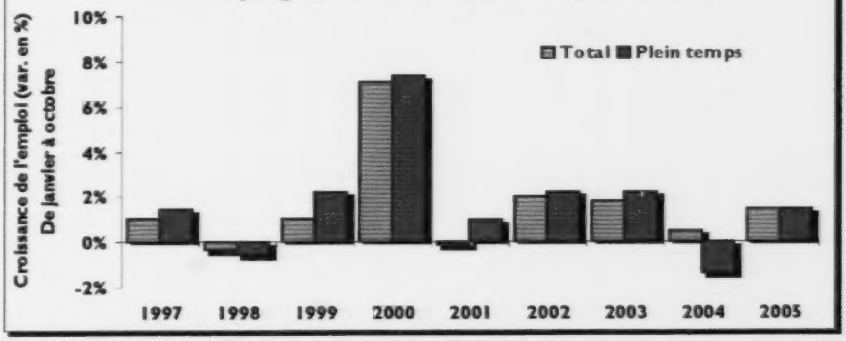
À court terme, si le marché du travail demeure animé et que l'urbanisation continue de favoriser le réaménagement de la population dans l'île, le solde migratoire dans la région de Charlottetown devrait rester positif, ce qui soutiendra la demande de logements locatifs jusqu'en 2006.

Si la construction de logements locatifs n'avait pas ralenti à Charlottetown, le taux d'inoccupation aurait peut-être connu une hausse plus importante cette année. Au moins 260 des habitations locatives mises en chantier en 2002 et 2003 dans la région de la capitale ont été achevées dans les délais prescrits pour être incluses dans l'univers de l'enquête réalisée en octobre 2004. Ce niveau de production, beaucoup plus élevé que la moyenne annuelle de 70 unités calculée pour les dix années précédentes, a fait bondir le taux d'inoccupation entre 2003 et 2004. Depuis janvier 2004, seulement 112 logements locatifs ont été commencés, dont plusieurs n'ont pas été terminés à temps pour l'enquête de cette année. Les volumes de construction sont donc en train de revenir graduellement à la normale, modérant ainsi l'accroissement rapide qu'a subi le taux d'inoccupation au cours des dernières années.

La demande de logements locatifs dans les différentes zones de la RMR a beaucoup changé depuis octobre 2004. L'an dernier, le taux d'inoccupation était plus faible en périphérie (3,1 %) qu'au centre-ville (4,8 %). Cette année, les résultats de l'enquête nous ont fait constater l'inverse. Au centre-ville, la proportion moyenne de logements locatifs vacants a diminué au point où elle est maintenant inférieure à celle observée aux alentours, cette dernière ayant augmenté.

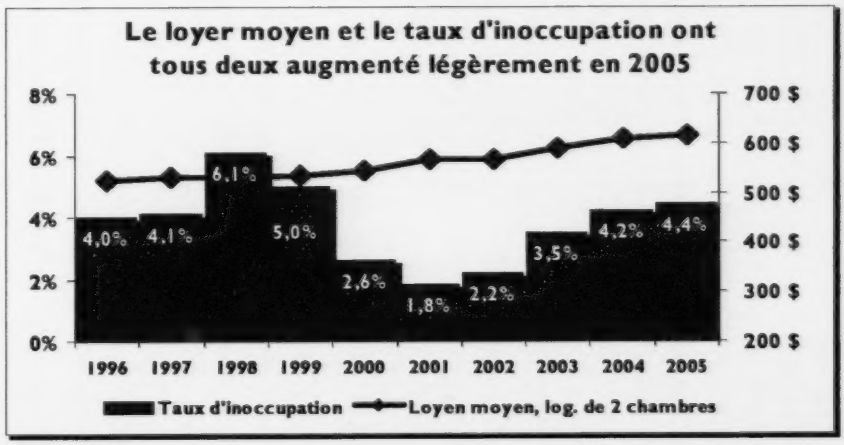
Dans chacune des deux zones, les unités de deux chambres constituent la plus grande part de l'univers locatif. Toutefois, en périphérie, les logements de une chambre ont fait l'objet d'une demande légèrement plus vive que ceux de deux chambres; leurs taux d'inoccupation se sont établis respectivement à 3,1 et 5,1 %.

La croissance accélérée de l'emploi à Charlottetown a modéré la progression du taux d'inoccupation en 2005



Source: Statistique Canada (*Enquête sur la population active*)

Le loyer moyen et le taux d'inoccupation ont tous deux augmenté légèrement en 2005



Source: SCHL

Au centre-ville, trouver un logement locatif vacant comptant deux chambres a dû être plus difficile cette année que l'an dernier. Non seulement ce type d'unités a affiché le taux d'inoccupation le plus bas, mais la demande semble s'être accrue. Depuis octobre 2004, le taux d'inoccupation a chuté, passant de 4,4 à 3,0 %.

Les loyers moyens augmentent moins rapidement

Cette année, en partie parce que l'univers de l'Enquête sur les logements locatifs comptait moins d'unités neuves haut de gamme, les loyers moyens n'ont progressé que légèrement.
D'octobre 2004 à octobre 2005, le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres s'est accru de 1,1 %, passant de 610 à 617 $. Cette hausse est beaucoup plus modeste que celle de 3,2 % observée l'an dernier, et elle est presque deux fois moins forte que celle de 2 % permise par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, qui régit l'augmentation des loyers résidentiels dans la province. Cependant, le taux prescrit ne s'applique qu'aux loyers des habitations existantes, et non à ceux qui peuvent être demandés pour des logements neufs.

Le ralentissement de la croissance des loyers tient probablement aussi à l'intensification des forces concurrentielles présentes sur le marché locatif. Avec l'élévation des taux d'inoccupation moyens ces dernières années, le choix de logements dont disposaient les locataires éventuels s'est graduellement élargi. En outre, les propriétaires d'immeubles locatifs doivent composer avec la conjoncture actuellement propice à l'achat d'une habitation et avec les options qui s'offrent aux locataires potentiellement disposés à accéder à la propriété. Ces deux facteurs ont incité les propriétaires-bailleurs et les gestionnaires d'immeubles à modérer leurs hausses de loyers pour demeurer dans la course.

Depuis l'an dernier, les loyers moyens des appartements de deux chambres ont augmenté dans des proportions presque identiques dans les zones 1 (centre-ville) et 2 (périphérie), soit respectivement de 1,1 et 1,0 %.

Les logements les plus chers affichent les taux d'inoccupation les plus bas

Selon les résultats de l'enquête réalisée en octobre 2005, ce sont encore les logements aux loyers les plus élevés qui présentent les taux d'inoccupation les plus bas.

Dans la région de Charlottetown, 2,5 % des appartements dont le loyer mensuel se situait entre 700 et 799 $ étaient inoccupés au moment de l'enquête cette année. À noter que seuls les logements de la fourchette supérieure (700-799 $) ont vu leur taux d'inoccupation diminuer. L'an dernier, c'était l'inverse : les logements de 500 à 599 $ faisaient l'objet de la plus forte demande, et ceux de 700 à 799 $, de la plus faible.

Le taux d'inoccupation des unités de 400 à 499 $ est resté inchangé. Il se chiffre à 4,0 %, comme en 2004.

Les taux d'inoccupation sont plus élevés dans les petits immeubles

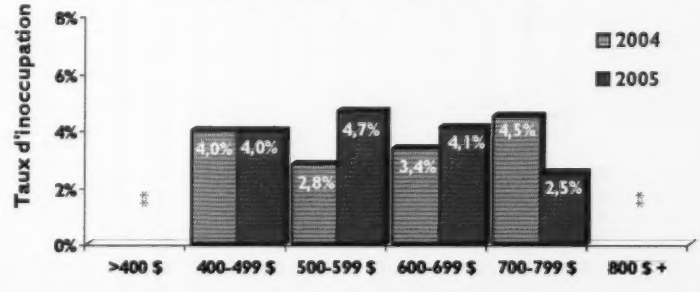
Selon les résultats de l'Enquête, les gros immeubles d'appartements locatifs dans la région de Charlottetown sont un peu plus populaires que les petits ensembles qui comptent moins de logements. En octobre, le taux d'inoccupation moyen atteignait 3,0 % dans les immeubles les plus volumineux et 5,0 % dans ceux de trois à cinq logements. Voilà qui contraste nettement avec la situation observée en octobre 2004, époque où 7,0 % des unités étaient vacantes dans les immeubles de 50 à 99 logements.

D'après les données disponibles, les taux d'inoccupation par type d'appartements différaient parfois selon qu'il s'agissait d'immeubles de grande taille ou de taille moyenne. Dans les immeubles de grande taille, même si le pourcentage de logements vacants était globalement plus faible, ce n'était pas le cas des unités de deux chambres. Les taux d'inoccupation les plus bas pour ces logements ont été relevés dans les immeubles de taille moyenne comptant entre 20 et 49 appartements (3,4 %) et dans ceux de 6 à 19 appartements (3,8 %).

Il y a plus de logements disponibles que ne l'indique le taux d'inoccupation

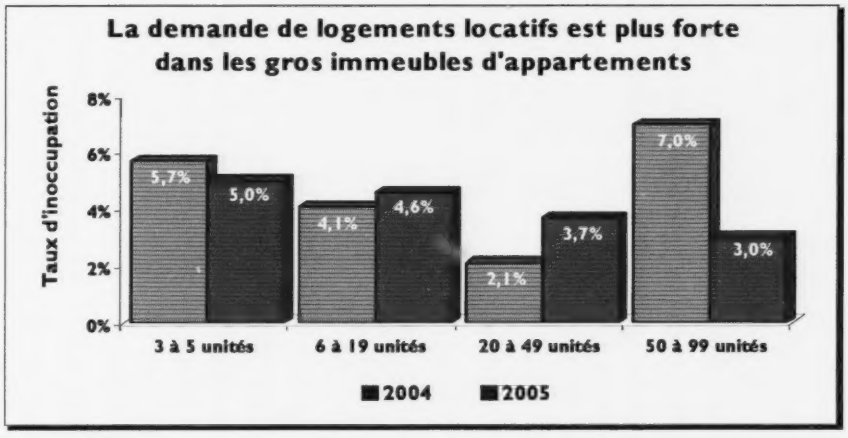
Dans le cadre de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée cette année, on a demandé aux propriétaires-bailleurs et aux gestionnaires d'immeubles de répondre à des questions relatives à la *disponibilité*, en plus des traditionnelles questions portant sur les loyers et les logements vacants. Quelle est donc la différence entre inoccupation et disponibilité? Ces notions sont toutes deux définies dans la section décrivant la ***méthode d'enquête*** à la page 11. En gros, un appartement est disponible à partir du moment où il est offert en location, qu'il soit occupé ou non. Ceux dont l'occupant a donné un avis de déménagement mais qui n'ont pas encore été reloués viennent s'ajouter aux logements vacants pour constituer le volume de logements disponibles. Par définition, les taux de disponibilité sont plus élevés que les taux d'inoccupation.

Les logements les plus chers affichent le taux d'inoccupation le plus bas en 2005



(**) Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique

Source: SCHL



Source: SCHL

Cette année, 6,8 % des appartements à Charlottetown étaient disponibles, une proportion de plus de deux points supérieure au taux d'inoccupation. Les écarts vont de 2,1 à 3,3 %, selon le type de logements.

Sans données chronologiques sur la disponibilité des logements, il est difficile d'expliquer pourquoi l'écart est passablement plus considérable dans le cas des appartements d'au moins deux chambres que dans celui des studios et des appartements de une chambre. Il se pourrait fort bien que les conditions favorables à la possession d'une habitation aient incité plus particulièrement les locataires de grands logements à « donner un avis de déménagement » cette année. Grâce aux très bas taux hypothécaires, l'accession à la propriété est restée à la portée de nombreux ménages locataires.

La conjoncture propice à la possession d'un logement a-t-elle favorisé la hausse des taux d'inoccupation?

De multiples facteurs peuvent agir sur la demande de logements locatifs dans un marché donné : croissance de l'emploi, mouvements migratoires, frais de logement, etc. Un des facteurs qui semblent avoir influé sur le marché locatif de Charlottetown est la différence entre les loyers et les frais de possession des logements.

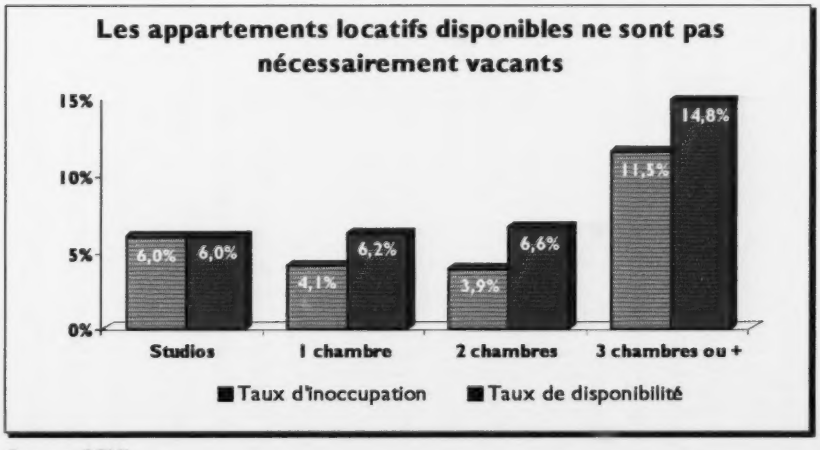
En 2001, la demande de logements locatifs dans la région de Charlottetown était jugée assez vive. Le taux d'inoccupation des appartements comptant deux chambres s'élevait à 1,8 %, alors qu'il avait atteint 5,6 et 6,9 % rien que deux et trois ans plus tôt, respectivement.

De 2001 à 2005, le prix de revente moyen a grimpé d'environ 35 %, alors que le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru de seulement 9 %. Depuis un an, les loyers de ces logements ont augmenté plus rapidement que la mensualité hypothécaire moyenne, ce qui a encouragé bien des ménages locataires à devenir propriétaires et entraîné la hausse du nombre de logements vacants à Charlottetown. Ces conditions propices à l'achat d'une habitation, que l'on doit à la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires, ont sans doute permis à de multiples ménages locataires de satisfaire aux exigences financières relatives à la possession d'un logement. Cela a contribué à l'ascension graduelle du taux d'inoccupation des logements de grande taille, dont les occupants ont peut-être accédé à la propriété en grand nombre.

Si, conformément aux prévisions, le prix S.I.A.® moyen continue de monter et que les taux hypothécaires se relèvent l'an prochain, la mensualité hypothécaire moyenne devrait se remettre à croître plus fortement que le loyer moyen, décourageant ainsi certains ménages locataires d'acheter leur première habitation.

Recul attendu des taux d'inoccupation

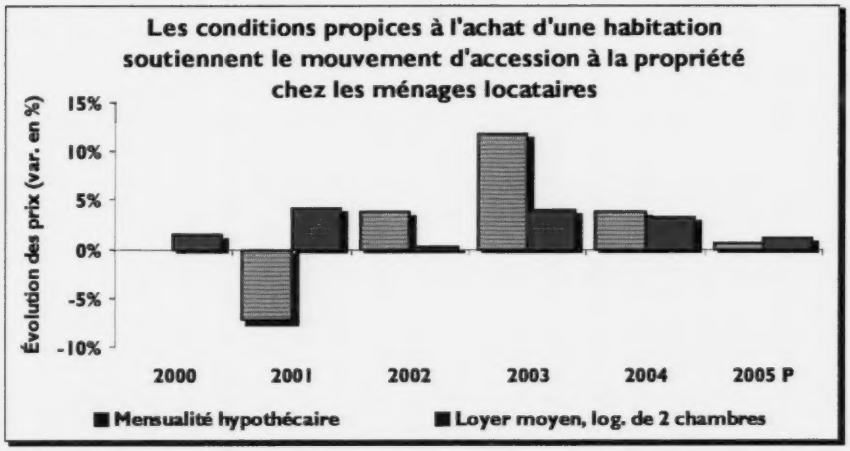
Étant donné que la construction de logements locatifs est censée revenir graduellement à la normale, entre autres choses, la tendance ascendante que suit le taux d'inoccupation depuis quatre ans ne devrait pas se maintenir l'an prochain. Si le nombre de mises en chantier d'unités locatives a bondi, contribuant ainsi à la hausse du taux d'inoccupation ces dernières années, c'est notamment parce que les promoteurs ont voulu profiter des conditions de financement exceptionnelles qui leur étaient offertes. Ils ont donc été nombreux à décider de construire maintenant, pour bénéficier des bas taux d'emprunt, plutôt que d'attendre à plus tard et risquer une éventuelle hausse des taux d'intérêt et du coût de la main-d'œuvre, des matériaux et des terrains. On a donc devancé la construction de certains ensembles locatifs, quitte à ce que leur écoulement complet prenne plus de temps.



Source: SCHL

Cette année, le niveau des mises en chantier de logements locatifs est redevenu plus normal, et aucune variation substantielle n'est prévue pour le reste de 2005 et 2006. En outre, on s'attend à ce que les taux hypothécaires et les prix moyens des habitations continent d'augmenter durant cette période, ce qui contribuera à faire monter encore davantage les charges de remboursement hypothécaire et empêchera financièrement un nombre accru de ménages locataires d'accéder à la propriété.

En octobre 2006, le taux d'inoccupation moyen des appartements devrait se situer entre 3,5 et 4,0 %.



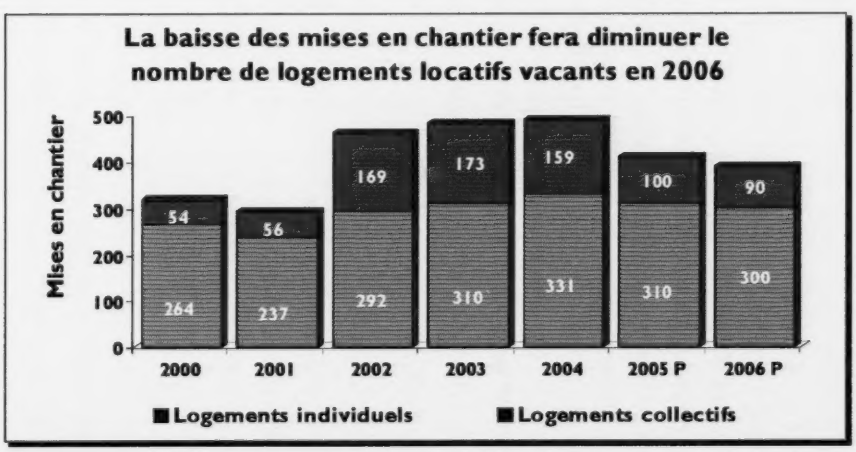
Source: SCHL, Association canadienne de l'immeuble

Hausse probable des loyers

L'an prochain, la croissance du loyer moyen des appartements comptant deux chambres ne devrait pas être inférieure aux hausses prescrites par la Commission de réglementation et d'appels de l'Île, contrairement à ce qui s'est produit cette année. Le taux de majoration autorisé pour l'année 2006 s'élève à 3,5 % dans le cas des loyers excluant les frais de chauffage et à 7,5 % pour les loyers qui les incluent.

L'intensification de la demande l'an prochain va donner plus de pouvoir de négociation aux propriétaires-bailleurs et aux gestionnaires d'immeubles. On peut s'attendre à ce que les loyers augmentent dans une proportion qui cadre davantage avec l'évolution des coûts liés à la gestion d'immeubles locatifs. Ces coûts, qui ne cessent de s'accroître, comprennent notamment les frais de chauffage et d'entretien.

Même s'il s'achèvera moins de logements locatifs haut de gamme prochainement, les loyers moyens devraient progresser d'entre 3,5 et 5,0 % en 2006.



Source: SCHL

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

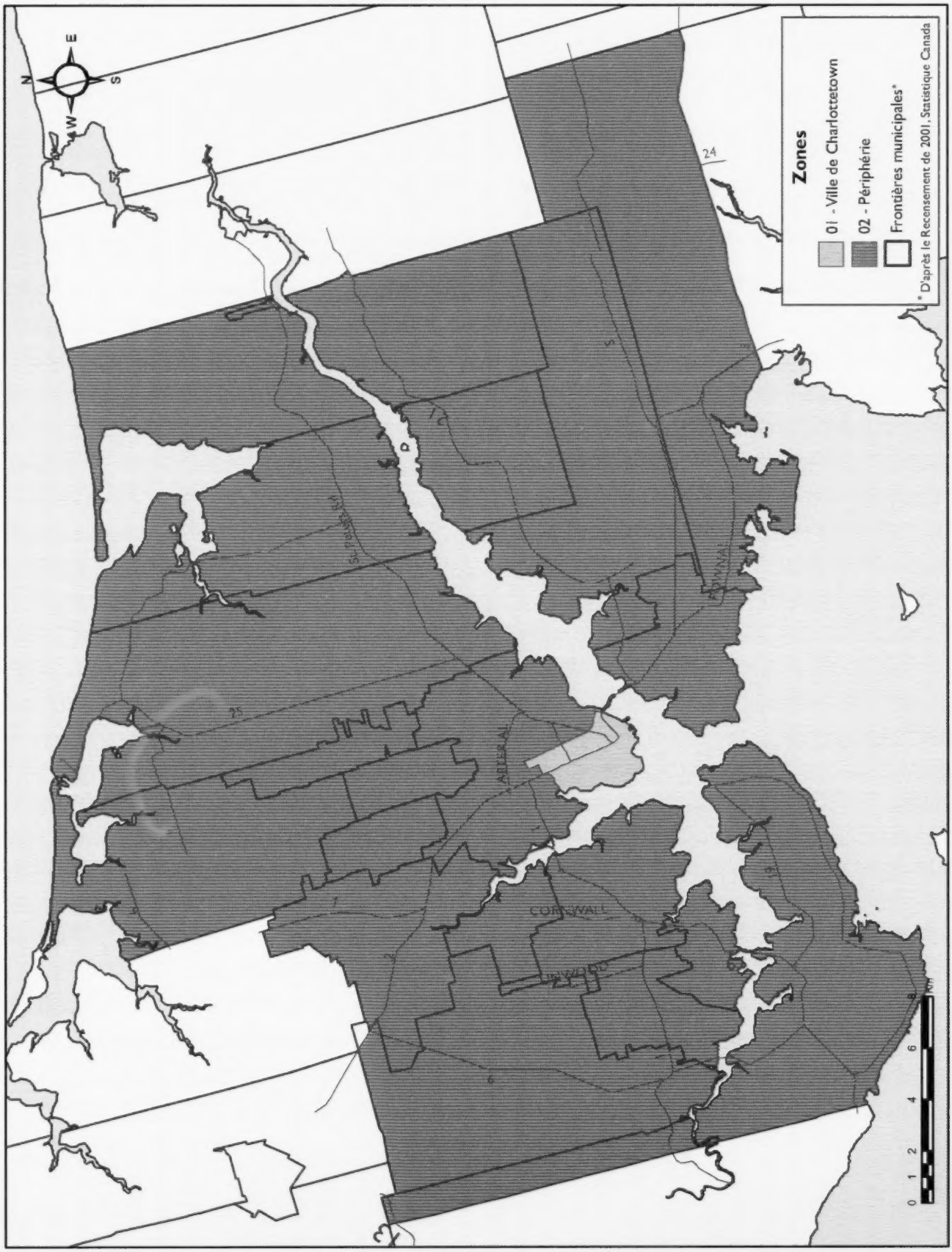
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
E
S
W
Zones
01 - Ville de Charlottetown
02 - Périphérie
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
24
25
CORNWALL
0 1 2 4 6 8 KM

DESCRIPTION DES ZONES – AR DE CHARLOTTETOWN	
Zone 1	**Centre-ville** – Territoire au sud des rues Buchanan et Montgomery, jusqu'au chemin Mount Edward; territoire à l'ouest du chemin Mount Edward, jusqu'au chemin St. Peters; territoire au sud de la rue Belmont, jusqu'au chemin Kensington; territoire au sud de la rue Park, jusqu'à la baie.
Zone 2	**Périphérie** – Reste de Charlottetown.
Zones 1-2	**AR de Charlottetown**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement
Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	9,3	6,5	4,4	4,4	4,4	3,0	6,6	11,1	4,8	4,2
Zone 2 - Périphérie	**	**	2,3	3,1	2,9	5,1	**	**	3,1	4,7
Charlottetown (AR)	**9,9**	**6,0**	**4,0**	**4,1**	**3,7**	**3,9**	**7,2**	**11,5**	**4,2**	**4,4**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	391	406	491	488	630	637	724	759
Zone 2 - Périphérie	**	**	479	480	586	592	**	**
Charlottetown (AR)	**393**	**408**	**489**	**486**	**610**	**617**	**715**	**760**

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	10	147	37	834	39	1 320	19	171	104	2 471
Zone 2 - Périphérie	**	**	7	243	54	1 051	**	**	62	1 310
Charlottetown (AR)	**10**	**160**	**44**	**1 077**	**93**	**2 370**	**20**	**174**	**166**	**3 781**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	6,5	s.o.	5,6	s.o.	6,0	s.o.	14,5	s.o.	6,5
Zone 2 - Périphérie	s.o.	**	s.o.	8,1	s.o.	7,3	s.o.	**	s.o.	7,5
Charlottetown (AR)	**s.o.**	**6,0**	**s.o.**	**6,2**	**s.o.**	**6,6**	**s.o.**	**14,8**	**s.o.**	**6,8**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)										
Avant 1940	**	**	7,4	5,2	4,0	5,9	**	**	6,2	5,8
1940 à 1959	**	**	**	2,8	**	4,2	**	**	4,8	4,1
1960 à 1974	**	**	**	**	**	**	**	**	4,3	**
1975 à 1989	**	**	2,5	2,2	2,8	5,5	**	**	3,1	4,6
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	0,0	**	1,6	**	**	**	1,4	**
2000 ou après	**	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	9,9	6,0	4,0	4,1	3,7	3,9	7,2	11,5	4,2	4,4

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)								
Avant 1940	**	**	460	462	520	562	**	**
1940 à 1959	**	**	**	461	**	570	**	**
1960 à 1974	**	**	**	**	**	**	**	**
1975 à 1989	**	**	502	496	579	582	**	**
1990 à 1999	a.l.u.	a.l.u.	556	**	665	**	**	**
2000 ou après	**	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	393	408	489	486	610	617	715	760

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)										
3 à 5 unités	**	**	8,8	3,4	2,1	5,1	**	**	5,7	5,0
6 à 19 unités	**	**	3,3	4,9	3,8	3,8	**	**	4,1	4,6
20 à 49 unités	**	9,6	0,0	3,9	2,4	3,4	0,0	**	2,1	3,7
50 à 99 unités	**	**	3,8	1,9	11,2	5,6	**	**	7,0	3,0
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	9,9	6,0	4,0	4,1	3,7	3,9	7,2	11,5	4,2	4,4

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres AR de Charlottetown

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)								
3 à 5 unités	**	**	458	461	541	572	**	**
6 à 19 unités	**	**	473	470	590	596	**	**
20 à 49 unités	**	439	505	502	656	651	722	**
50 à 99 unités	**	**	565	556	936	938	**	**
100 unités et +	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.
Tous les immeubles	393	408	489	486	610	617	715	760

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers AR de Charlottetown

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Charlottetown (AR)										
Moins de 400 $	**	**	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	a.l.e.	**	**
400 à 499 $	**	**	4,1	4,5	2,3	1,7	a.l.e.	**	4,0	4,0
500 à 599 $	**	a.l.e.	3,5	3,5	2,3	5,1	**	**	2,8	4,7
600 à 699 $	a.l.e.	a.l.e.	**	**	3,4	3,5	**	**	3,4	4,1
700 à 799 $	**	**	**	**	**	**	**	**	4,5	2,5
800 $ et +	a.l.e.	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Toutes les fourchettes	9,9	6,0	4,0	4,1	3,7	3,9	7,2	11,5	4,2	4,4

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

3.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	9,3	6,5	4,4	4,4	4,4	3,0	5,6	18,3	4,8	5,6
Zone 2 - Périphérie	**	**	2,3	3,1	2,9	5,4	3,0	7,7	2,9	5,0
Charlottetown (AR)	**9,9**	**6,0**	**3,9**	**4,1**	**3,7**	**4,0**	**5,0**	**16,9**	**4,1**	**5,4**

3.1.2 Loyer moyen ($) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	391	406	491	488	630	637	802	825
Zone 2 - Périphérie	**	**	479	480	588	594	697	702
Charlottetown (AR)	**393**	**408**	**489**	**486**	**611**	**618**	**778**	**809**

3.1.3 Univers des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005, selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre-ville	10	148	37	842	40	1 352	63	345	149	2 686
Zone 2 - Périphérie	**	**	7	243	58	1 067	4	52	69	1 375
Charlottetown (AR)	**10**	**161**	**44**	**1 085**	**98**	**2 418**	**67**	**397**	**218**	**4 061**

3.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements et des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
AR de Charlottetown

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1 - Centre-ville	s.o.	6,5	s.o.	5,6	s.o.	5,9	s.o.	20,8	s.o.	7,7
Zone 2 - Périphérie	s.o.	**	s.o.	8,1	s.o.	7,7	s.o.	7,7	s.o.	7,7
Charlottetown (AR)	**s.o.**	**6,0**	**s.o.**	**6,2**	**s.o.**	**6,7**	**s.o.**	**19,1**	**s.o.**	**7,7**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Charlottetown, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au **902-426-4708** ou à l'adresse électronique suivante : **mmerrick@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

07/12/2005

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.